

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社しらさぎ鑑定所
豊岡（県） - 1	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 吉田 勉

鑑定評価額	6,940,000 円	1㎡当たりの価格	35,400 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月3日	(6) 路線価	[令和5年1月]	29,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月29日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	豊岡市下陰字山田440番43				②地積 (㎡)	196	⑨法令上の規制等	(都)1中専(60,150)	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	JR豊岡 2.2km	(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 40m、西 30m、南 50m、北 50m				②標準的使用	戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 11.0m、奥行 約 18.0m、規模 200㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路 基準方位北 5m 市道	
	⑤地域要因の将来予測	昭和期に開発された住宅地域で、成熟しており、特に大きな変動要因もないため、今後も現状の居住性を維持するものと予測する。周辺の取引価格動向から勘案すると今後の地価は下落基調で推移するものと思料する。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	35,400 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は豊岡市及びその周辺市町の住宅地域である。需要者は圏内の居住者が中心で、圏外からの転入者は少ない。中心市街地内の新規供給があるエリアの住宅地需給は安定的であるが、郊外の開発時期が古い住宅団地や旧町の市街地及び集落内の既成住宅地の需給は弱含みである。近隣地域及び周辺地域において需要の中心となる価格帯は、土地で600万円～1,000万円程度、新築の戸建で2,500万円～3,000万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該基準地は画地規模が小さく、経済合理的な賃貸事業が成り立たない地域であるため、収益還元法の適用を断念した。価格形成要因から勘案すると当該基準地が属する地域は快適性を指標とする自己使用目的の取引が支配的であり、類似地域においても多数の信頼性を有する取引事例が得られた。よって、地価公示代表標準地との検討も踏まえ、比準価格を採用して鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 規準とした価格	① 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 0.0	地域要因	街路 +4.0
	豊岡 - 1	[100] / 100	100 / [100]	100 / [140.4]	[100] / 100	35,400	標準化補正	交通 0.0	交通 +8.0	
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	環境 0.0	環境 +25.0	
	-	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		画地 0.0	行政 0.0	行政 0.0	
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討	③ 変動状況		[一般的要因] 但馬地域の中心都市であるが、市内の人口は減少傾向で高齢化率は県平均と比較して高い。立地による需要の二極化が進んでいる。						
	継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>	前年標準価格	36,000 円/㎡	[地域要因] やや郊外に位置する住宅地域であり、大きな地域要因の変動はない。なお、周辺の不動産取引価格は下落傾向である。						
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討	代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	標準地番号	-	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	公示価格	円/㎡								
	②変動率	年間 -1.7%	半年間 %							

鑑定評価書（令和5年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 有限会社グリーン不動産鑑定事務所. Includes address: 豊岡（県） - 2 兵庫県 兵庫第7 氏名 不動産鑑定士 柳川浩一

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (8,080,000 円), 1㎡当たりの価格 (47,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和5年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和5年7月4日), (6) 路線価 [令和5年1月] 路線価又は倍率 (36,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和5年6月16日), (5) 価格の種類 (正常価格), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes detailed data on area, price, and market characteristics.

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 播磨総合鑑定
豊岡（県） - 3	兵庫県	兵庫第 7	氏名	不動産鑑定士 一色かつみ

鑑定評価額	8,400,000 円	1㎡当たりの価格	44,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 5 年 1 月]	36,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	豊岡市加広町 3 4 番 7 「加広町 5 - 2 4」				②地積 (㎡)	191	⑨法令上の規制等							
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(都) 2 住居 (60, 200) (その他)							
(2) 近隣地域	①範囲	東 0 m、西 20 m、南 140 m、北 20 m			②標準的使用	戸建住宅地									
	③標準的画地の形状等	間口 約 11.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 5 m 市道	交通施設	J R 豊岡駅北東方 900m	法令規制	(都) 2 住居 (60, 200)	
	⑤地域要因の将来予測	市中心部に位置する既成住宅地域で、特段の変動要因は見られず、今後も現状の住環境を維持するものと予測する。市内にあっては生活利便性の良い住宅地域で、地価は横這いしないし弱含み程度で推移するものと予測する。													
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1. 0								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	44,000 円/㎡												
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡												
	原価法	積算価格	/ 円/㎡												
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡												
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね豊岡市内の住宅地域である。主な需要者は同一需給圏内の居住者であり、圏域外からの転入者は少ない。市内にあっては生活利便性は良いが、J R 山陰本線軌道西側の比較的新しい区画整理済地区や新規の分譲地と比べて既存の住宅地域に対する需要は弱い。需要の中心となる価格帯は、土地で 8 0 0 万円前後、新築戸建住宅で 2, 5 0 0 ~ 3, 0 0 0 万円程度である。														
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の戸建住宅を主体とした既成住宅地域で、賃貸市場は未成熟である。また画地規模も小さいことから、経済合理性を有する賃貸住宅の建設は困難であり、収益価格は求め得なかった。当該地域は居住の快適性・利便性を重視して取引価格を決定することが一般的であり、価格に影響を与えるのは付近の取引価格である。よって、取引市場を反映した比準価格を標準に、代表標準地並びに指定基準地との検討を踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。														
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+4.0		
	公示価格	[100 / 100]	100 [100]	100 [113.5]	[101.0 / 100]	44,200		街路	0.0	交通	+2.0	環境	+7.0	行政	0.0
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0		
	前年指定基準地の価格	[98.3 / 100]	100 [100]	100 [81.8]	[101.0 / 100]	43,700		街路	0.0	交通	-6.0	環境	-13.0	行政	0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 利便性の良い市内中心部は住宅取引も増えつつあるが、郊外の既存住宅や村落等では需給ともに低調に推移している。										
	前年標準価格 44,000 円/㎡		[地域要因] 既成住宅地域であり、地域的に特段の変動要因は見られない。												
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。												
標準地番号		-													
公示価格		円/㎡													
②変動率		年間	0.0 %	半年間	%										

鑑定評価書（令和5年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 氏名. Values include 豊岡（県）, 兵庫県, 兵庫第7, たかアブレイザルオフィス, 小畑 敬重.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 4,030,000 円, 1㎡当たりの価格, 8,900 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, (7)倍率. Values include 令和5年7月1日, 令和5年6月20日, 更地としての鑑定評価, 令和5年7月3日, 正常価格, [令和5年1月]路線価又は倍率, 1.0倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Range, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Agricultural residential land), (4) 対象基準地の個別的要因 (None), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison method, etc.), (6) 市場の特性 (Market characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and justification), (8) 公示価格とした (Public price details), (9) 指定基準地からの検討 (Specified standard land review), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Previous year standard price review).

鑑定評価書（令和5年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 有限会社グリーン不動産鑑定事務所

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 7,660,000 円, 1㎡当たりの価格, 23,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns detailing site characteristics, neighborhood, and market conditions.

Table (8) 公示価格: Comparison of standard price and announced price with adjustment factors.

Table (9) 指定基準地からの検討: Comparison of designated standard price and previous year's price.

Table (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討: Analysis of price changes and reasons for fluctuations.

鑑定評価書（令和5年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 氏名. Values include 豊岡（県）, 兵庫第7, 小畑 敬重.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 11,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 46,500 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, (7)倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1-10) and columns detailing site characteristics, market conditions, and price adjustments. Includes sub-tables for (1) Basic Site, (2) Neighboring Area, (3) Most Effective Use, (5) Evaluation Method, (8) Public Price, (9) Designated Standard Price, and (10) Annual Standard Price.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 播磨総合鑑定
豊岡（県） - 7	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 一色かつみ

鑑定評価額	8,060,000 円	1㎡当たりの価格	32,500 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月3日	(6) 路線価 [令和5年1月] 路線価又は倍率	26,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月2日	(5) 価格の種類	正常価格		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	豊岡市日高町国分寺字谷ケ本122番4				②地積 (㎡)	248	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(都) (60,200) (その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 30m、南 40m、北 30m			②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 14.0m、奥行 約 18.0m、規模 250㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	特にない		街路 基準方位北 5m市道 交通 J R 江原駅北方 620m 法令 (都) (60,200) 規制	
	⑤地域要因の将来予測	J R 山陰本線軌道の西側に位置する区画整然とした住宅地域で、周辺では農地転用による小規模分譲地が見られるなど、徐々にではあるが利便性の良い住宅地域として成熟して行くものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		32,500 円/㎡							
	収益還元法	収益価格		6,360 円/㎡							
	原価法	積算価格		/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格		/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は豊岡市及びその周辺市町の住宅地域。需要者は同一需給圏内の居住者が中心で、圏域外からの転入者は少ない。J R 江原駅の軌道敷西側は宅地化の余地を残し新規の住宅地供給があり、需給ともに低位ながら安定的にある。土地で800万円前後、土地・建物のセット販売で2500万円前後が取引の中心価格帯となっている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺にはアパート等の収益物件も散見されるが、収益性による価格への影響は極めて低いため、収益価格は参考程度に留める。当該地域は自用の住宅取引を中心とする地域であり、同一需給圏内の取引市場の実態を反映した比準価格は説得力を有するものと判断した。よって比準価格を標準に、代表標準地並びに指定基準地との検討を踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -1.0
	豊岡 - 8	[98.2] 100	100 [100]	100 [72.0]	[100] 100	32,300		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	交通 +1.0 環境 -28.0 行政 0.0 その他 0.0		
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	豊岡（県） - 1	[98.3] 100	100 [100]	100 [108.0]	[100] 100	32,800		交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	交通 0.0 環境 +8.0 行政 0.0 その他 0.0		
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 利便性の良い市内中心部は住宅取引も増えつつあるが、郊外の既存住宅や村落等では需給ともに低調に推移している。							
	前年標準価格 32,600 円/㎡			[地域要因] 比較的新しい住宅地域であり、特段の変動要因はない。							
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
標準地番号		-									
公示価格		円/㎡									
②変動率		年間	-0.3%	半年間	%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 播磨総合鑑定
豊岡（県） - 8	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 一色かつみ
鑑定評価額	3,910,000 円	1㎡当たりの価格	8,100 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月3日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月2日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.0 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	豊岡市出石町大谷字河原410番外				②地積 (㎡)	483	⑨法令上の規制等	(都) (60,200)								
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他) 土砂災害警戒区域										
(2) 近隣地域	①範囲	東 160m、西 100m、南 100m、北 70m				②標準的使用	戸建住宅地										
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0m、奥行 約 25.0m、規模 500㎡程度、形状 ほぼ長方形															
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路 4.5m市道	交通施設 J R 江原駅北東方 7km	法令規制	(都) (60,200) 土砂災害警戒区域										
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	不整形角地	0.0	0.0									
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	8,100 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡														
	原価法	積算価格	/ 円/㎡														
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡														
(6) 市場の特性	同一需給圏は但馬地域を中心とした在来集落地域。需要者は、相続等に絡んで近隣居住者が購入する程度で市場性は低い。需要は弱く、売りたいとしても売れない潜在的な土地供給は多いものと見られる。需要の中心価格帯は取引自体が少ないことや、相続人による安値処分など、取引事情を内包する地縁者間での取引が多いことなどから見出し難い。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	在来の集落地域で賃貸不動産は見当たらず、経済合理的な賃貸事業が成り立たない地域であるため、収益還元法は適用しなかった。当該地域は自用目的の不動産取引が中心であるから、同一需給圏内の市場実態を反映している比準価格は説得力を有するものと判断した。よって比準価格を標準に、付近標準地との検討を踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。																
(8) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	豊岡 - 3	②時点修正	[99.2] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [153.2]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	8,160	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 +9.0 環境 +42.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	12,600 円/㎡															
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-	②時点修正	[] / 100	③標準化補正	100 / []	④地域要因の比較	100 / []	⑤個別的要因の比較	[] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡															
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 8,250 円/㎡		③ 変動状況	[一般的な要因]		利便性の良い市内中心部は住宅取引も増えつつあるが、郊外の既存住宅や村落等では需給ともに低調に推移している。										
	①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[地域要因]		在来集落地域であり、地域的に特段の変動要因は見られない。										
②変動率	年間	-1.8%	半年間	%	[個別的要因]		個別的要因に変動はない。										

鑑定評価書（令和5年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 有限会社グリーン不動産鑑定事務所. Includes address details for 豊岡 (県) and 兵庫第7.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (4,890,000 円), 1㎡当たりの価格 (24,700 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) 倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple sections: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社 播磨総合鑑定. Values include 豊岡（県） 5-1, 兵庫県, 兵庫第 7, 氏名, 不動産鑑定士 一色かつみ.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 6,450,000 円, 1㎡当たりの価格, 60,300 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和 5 年 1 月] 路線価又は倍率, 48,000 円/㎡, 倍, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple sections: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes detailed descriptions of land characteristics, market conditions, and price adjustments.

鑑定評価書（令和5年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社らさぎ鑑定所. Row 1: 豊岡（県） 5-2, 兵庫県, 兵庫第7, 氏名, 不動産鑑定士 吉田 勉

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 45,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 185,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和5年1月] 路線価又は倍率, 135,000 円/㎡, 倍, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Contains detailed text and numerical data.

鑑定評価書（令和5年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 有限会社グリーン不動産鑑定事務所. Row 1: 豊岡（県） 5-3, 兵庫県, 兵庫第7, 氏名, 不動産鑑定士 柳川浩一.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 7,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 17,600 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和5年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.0 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積, (3) 形状, (4) 敷地の利用の現況, (5) 周辺の土地の利用の状況, (6) 接面道路の状況, (7) 供給処理施設状況, (8) 主要な交通施設との接近の状況, (9) 法令上の規制等. (2) ①範囲, ②標準的使用, ③標準的画地の形状等, ④地域的特性, ⑤地域要因の将来予測. (3) ①最有効使用の判定, ④対象基準地の個別的要因. (5) 鑑定評価の手法の適用. (6) 市場の特性. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. (8) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 播磨総合鑑定
豊岡（県） 5-4	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 一色かつみ
鑑定評価額	8,600,000 円	1㎡当たりの価格	36,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月3日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	30,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月2日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	豊岡市日高町日置字矢組23番14外				②地積 (㎡)	239	⑨法令上の規制等						
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(都)近商(80,300) (その他)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 50m、南 40m、北 50m			②標準的使用	低層店舗地								
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0m、奥行 約 23.0m、規模 230㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	7.5m市道	交通施設	J R 江原駅北東方 180m	法令規制	(都)近商(80,300)
	⑤地域要因の将来予測	軌道敷を挟んで東西方向の道路接続状態が劣り、客足の流れは少ない。旧来型の商業地域で、高齢化や人口減少等による地域経済の低迷から、閉鎖店舗や空き家が増えつつあり、地価は下落傾向で推移するものと予測する。												
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		36,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格		/ 円/㎡										
	原価法	積算価格		/ 円/㎡										
	開発法	開発法による価格		/ 円/㎡										
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね豊岡市及びその周辺市の商業地域及び商住混在地域。需要者は地元で地縁を有する個人又は中小法人である。J R 江原駅の軌道敷西方のロードサイド店舗への顧客流出や、経営者の高齢化、後継者不足等の影響を受けて閉鎖店舗も増えつつあり店舗から住宅への用途変更も見られる等、商業地としての機能は低下している。需要の中心価格帯は、取引自体が少ないことや取引事情を内包する取引が多いことから見出し難い。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	既成商業地域であり、収益性によって価格が形成される地域ではなく自用店舗等が主勢で、比較可能な店舗等の賃貸事例の収集ができないため収益還元法の適用は断念した。自己使用目的の取引が支配的であり、実際の取引事例から求めた比準価格は市場性を反映し説得力を有するものと判断した。よって比準価格を標準に、付近標準地との検討を踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。													
(8) 公示価格とした	①代表標準地	標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +6.0		
	豊岡 5-5	公示価格	[98.5] 100	100 [99.9]	100 [127.5]	[100] 100	36,200		交通 0.0	環境 +24.0	行政 -2.0	その他 0.0		
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路	地域要因	街路			
	-	[] 100	100 []	100 []	[] 100	(円/㎡)		交通	環境	行政	その他			
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		③変動状況	[一般的な要因] 但馬地域では高速道路の延伸など公共投資は続くものの、経営者の高齢化や後継者不足などで、商業地の土地需要は低調に推移している。										
	■継続 □新規			[地域要因] 駅に近い商業地域であるが、商業の中心が郊外の幹線道路沿いに移行したこともあり、衰退傾向にある。										
	前年標準価格 37,500 円/㎡			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。										
①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		□代表標準地 □標準地												
標準地番号		-												
公示価格		円/㎡												
②変動率		年間	-4.0%	半年間	%									

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社らさぎ鑑定所. Row 1: 豊岡（県） 9-1, 兵庫県, 兵庫第 7, 氏名, 不動産鑑定士 吉田 勉

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 43,400,000 円, 1m²当たりの価格, 22,300 円/m²

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [令和 5 年 1 月] 路線価又は倍率, (8) 18,000 円/m² 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 規準とした価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社グリーン不動産鑑定事務所
豊岡（県） 9-2	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 柳川浩一

鑑定評価額	190,000,000 円	1㎡当たりの価格	9,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月4日	(6) 路線価 [令和5年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月16日	(5) 価格の種類	正常価格		1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	豊岡市神美台35番				②地積 (㎡)	21,166	⑨法令上の規制等						
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(都) 工専 (60,200) (その他)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 620m、西 710m、南 150m、北 300m			②標準的使用	中規模工場地								
	③標準的画地の形状等	間口 約 150.0m、奥行 約 150.0m、規模 20,000㎡程度、形状 ほぼ台形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	1.2m市道	交通施設	JR豊岡駅南東 7.2km	法令規制	(都) 工専 (60,200)
	⑤地域要因の将来予測	中規模の工場を中心としたやや山間の内陸型工業団地としてほぼ成熟しており、将来も現状が持続するものと予測した。今後の地価は、やや弱含みで推移するものと思われる。												
(3) 最有効使用の判定	中規模工場地				(4) 対象基準地の個別的要因	三方路 0.0 台形 0.0								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	9,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡											
	原価法	積算価格	/ 円/㎡											
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡											
(6) 市場の特性	同一需給圏は主に兵庫県北部の但馬全域の工業地域。需要者は地場産業の事業者を中心に圏域内に地縁性を有する企業等である。当地域は内陸型の工業団地で、都市部へはもとより市街地中心部や幹線道路・高速道路IC等への接近性がやや劣り、地域経済の景気に左右される部分もあり需要はやや弱含みで限定的である。工業地の取引は少なく、規模も価格も買い手企業により様々で、中心となる価格帯は見出し難い。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の工場等を主とする工業地域で、賃貸市場が未熟で類似性のある賃貸事例を見出せないため収益価格の試算は断念した。工業地で取引は少ないが、自用目的が大半で、収益目的は殆ど無い。取引事例は比較的規範性の高いものを収集でき、また市場参加者との適合性の観点からも現実の取引市場を反映した比準価格には説得力が認められる。以上により、比準価格を標準に、単価と総額との関係をも考慮して鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 規準とした価格	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他			
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100									
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他			
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100									
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 豊岡市の人口はやや減少傾向で推移している。景気は脱コロナ禍にあるが実質賃金の低下が続き、不動産取引市場はやや低調である。										
	前年標準価格 9,000 円/㎡			[地域要因] 中規模の工場を中心とした工業団地として、地域要因に特段の変動はないものの、地価はやや弱含みである。										
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。										
②変動率		年間 0.0%	半年間 %											